

空地空家問題について

2012/03/10都市的土地利用研究会

鳥取大学 光多

2008年日本不動産学会鳥取大会における空地空家問題
—中心市街地衰退による空地空家問題の現状と提言—

鳥取市の中心市街地の現状

1. 商業売り場は郊外へ。中心市街地は、歩行者通行量や小売販売額が減少傾向
2. 高齢化率も上昇傾向
3. 空き店舗が増加、空地は空地状態又は駐車場利用。
4. 駐車場は、駅周辺は時間貸し、離れたところは月極め。

(店)

商店数(店)

1400

1200

1000

800

600

400

200

0

H 3

H 6

H 9

H 1 4

H 1 6

鳥取市全体
中心市街地

992

964

1236

1079

987

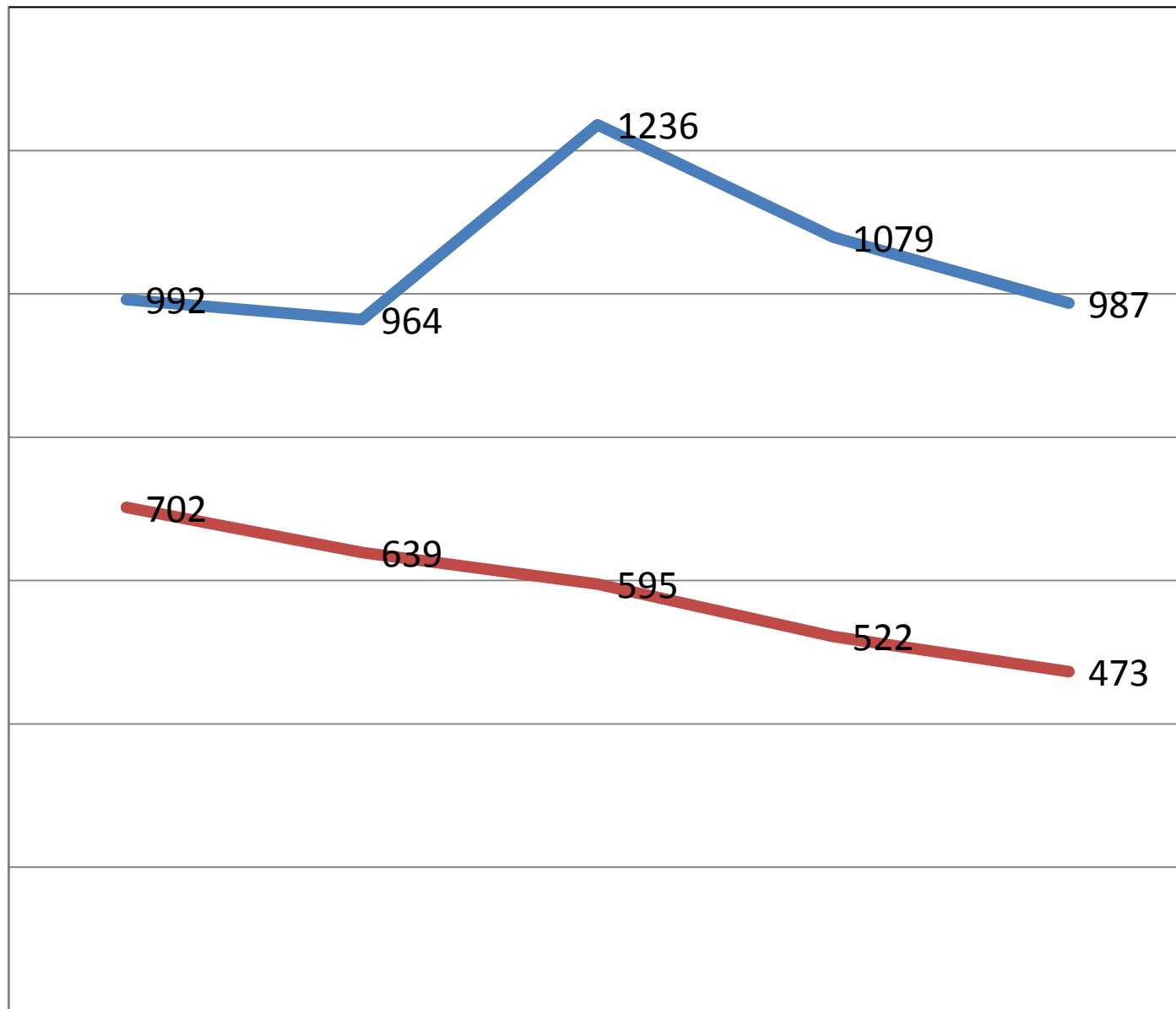
702

639

595

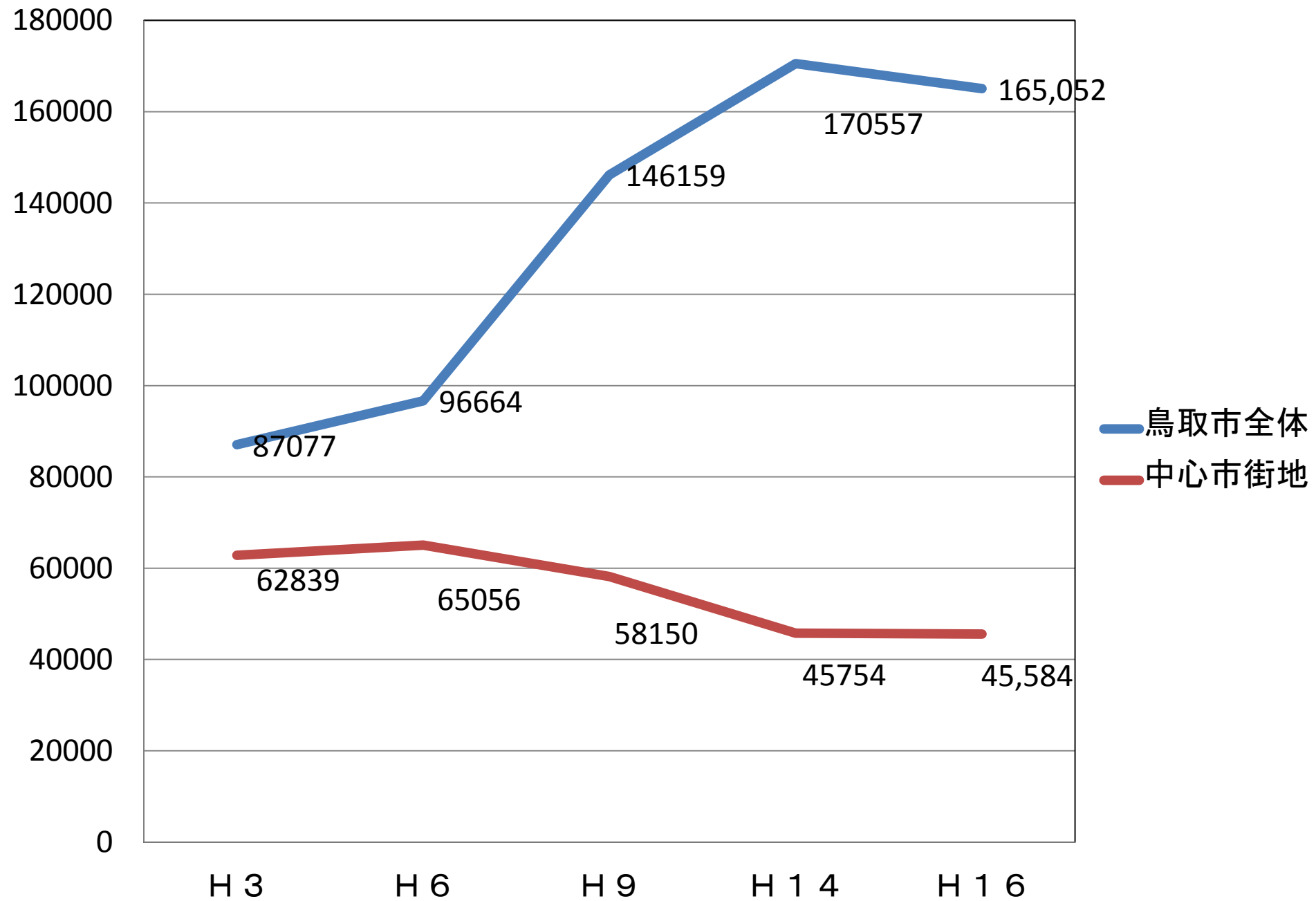
522

473



売り場面積

(m²)



従業員数

(人)

8000

7000

6000

5000

4000

3000

2000

1000

0

H 3

H 6

H 9

H 1 4

H 1 6

鳥取市全体

中心市街地

4196

4243

6496

6785

6283

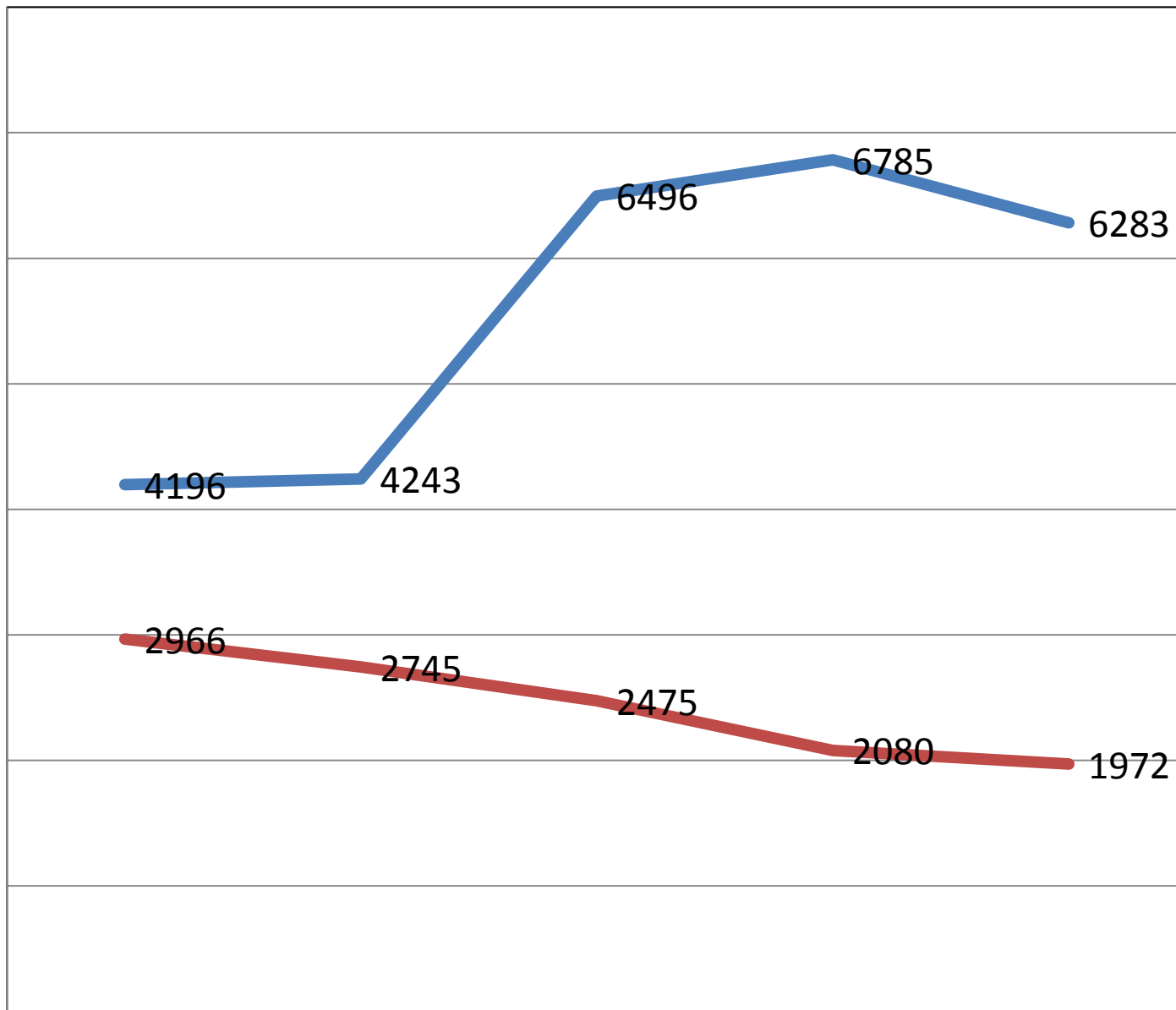
2966

2745

2475

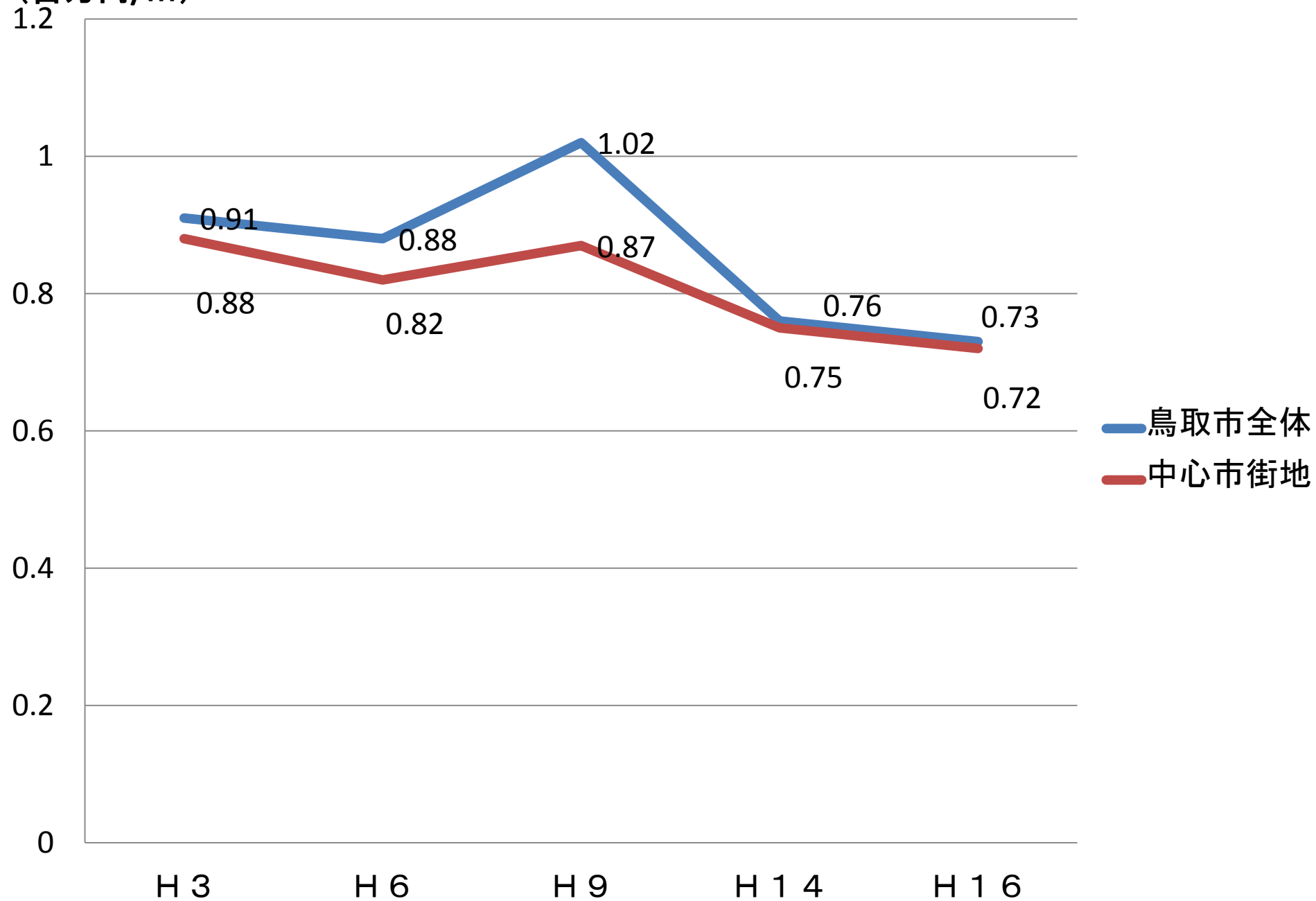
2080

1972



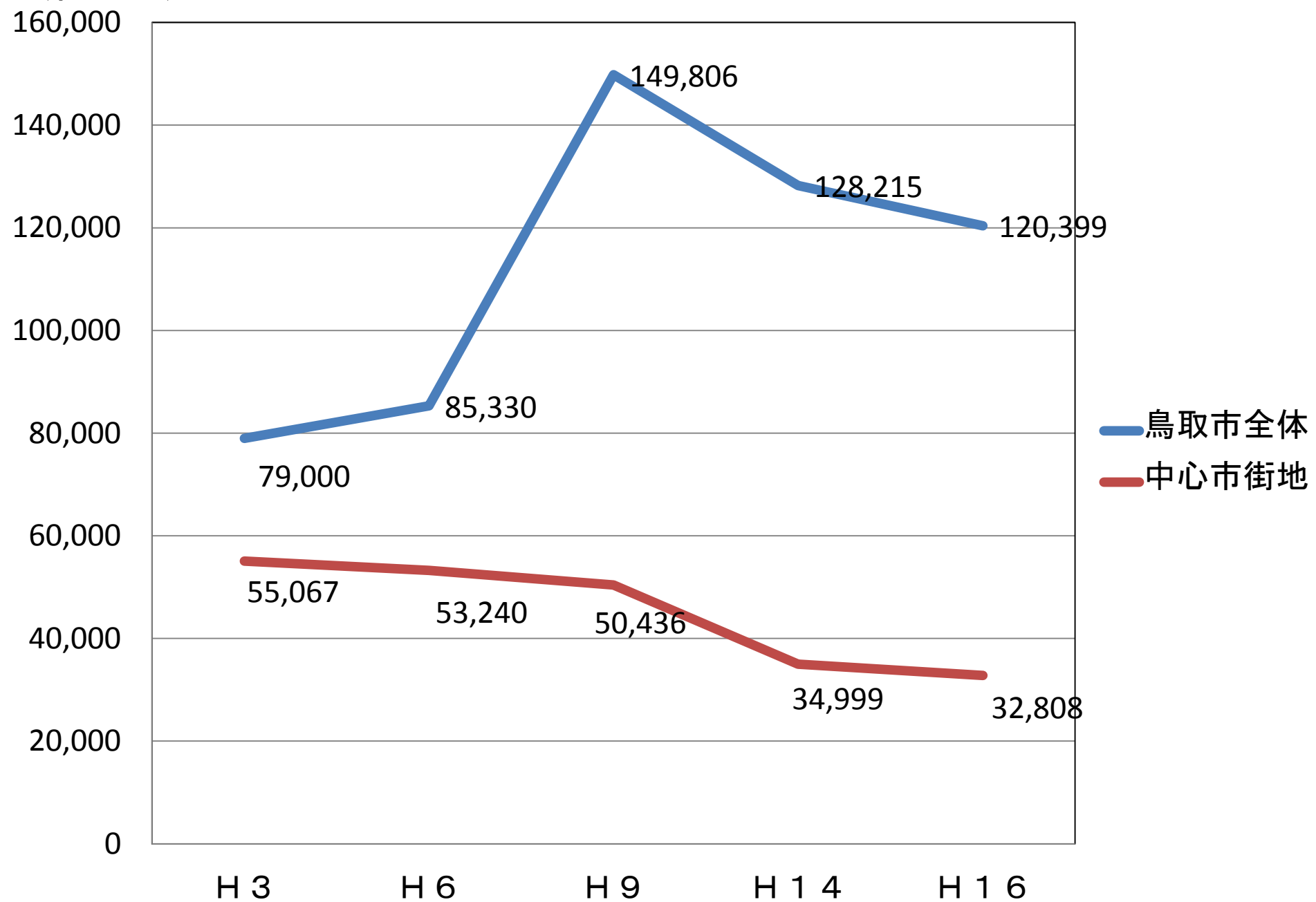
1㎡当たりの年間販売額

(百万円/㎡)



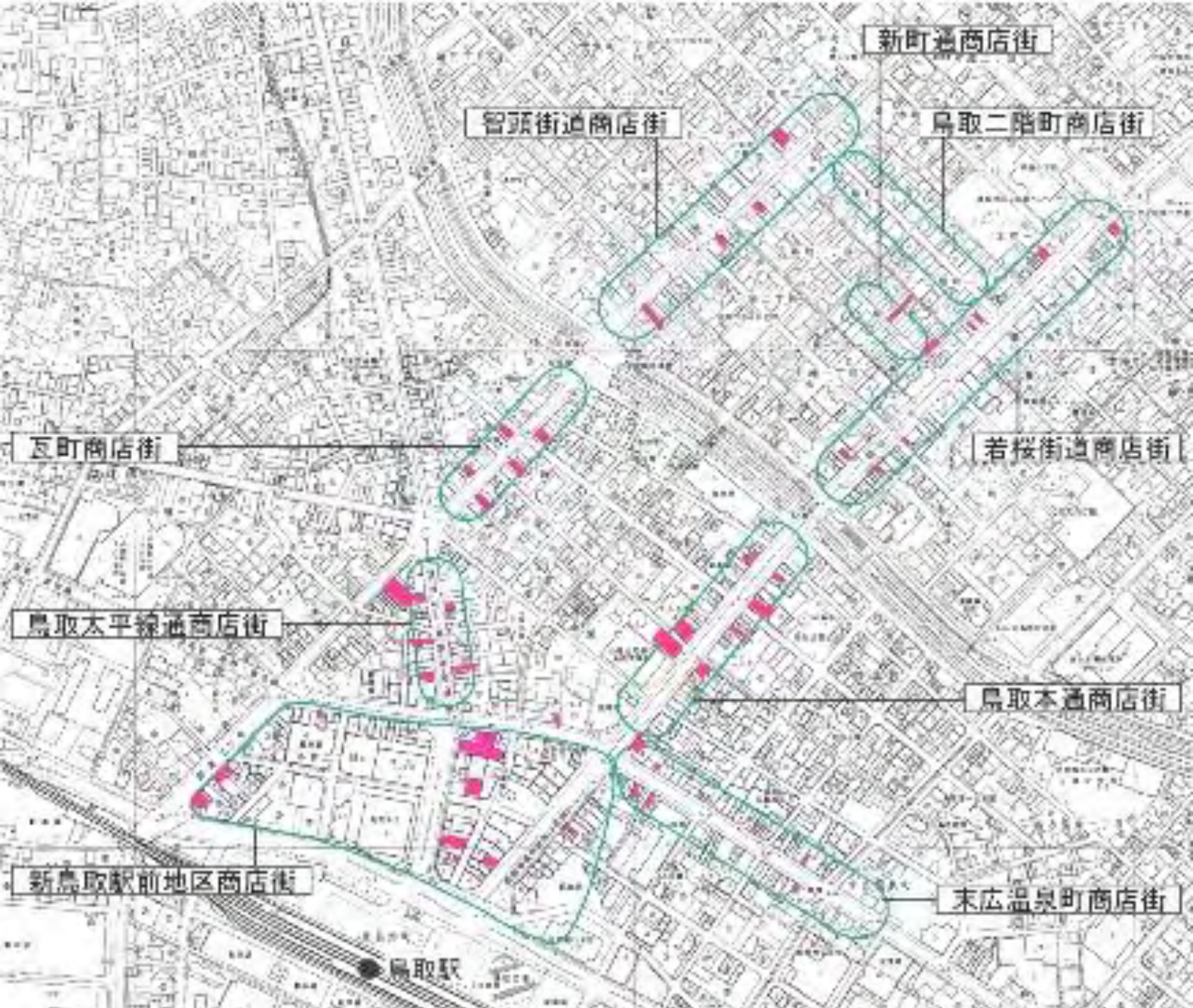
年間販売額

(百万円)



中心市街地の空き店舗

商店街 名 称	H 17		H 18		H 19	H19.6 空き店舗率
	7月	12月	7月	12月	6月	
鳥取本通商店街	6	9	6	10	9	15.0%
若桜街道商店街	14	12	12	10	11	13.1%
末広温泉町商店街	9	11	9	7	6	24.0%
新町通商店街	2	2	3	3	2	7.1%
新鳥取駅前地区商店街	12	7	15	14	12	10.1%
鳥取二階町商店街	0	0	0	0	0	0.0%
鳥取太平線通商店街	3	7	4	4	6	16.7%
智頭街道商店街	7	7	5	5	4	6.9%
瓦町商店街	7	6	7	5	5	10.6%
9商店街合計	60	61	61	58	55	11.7%



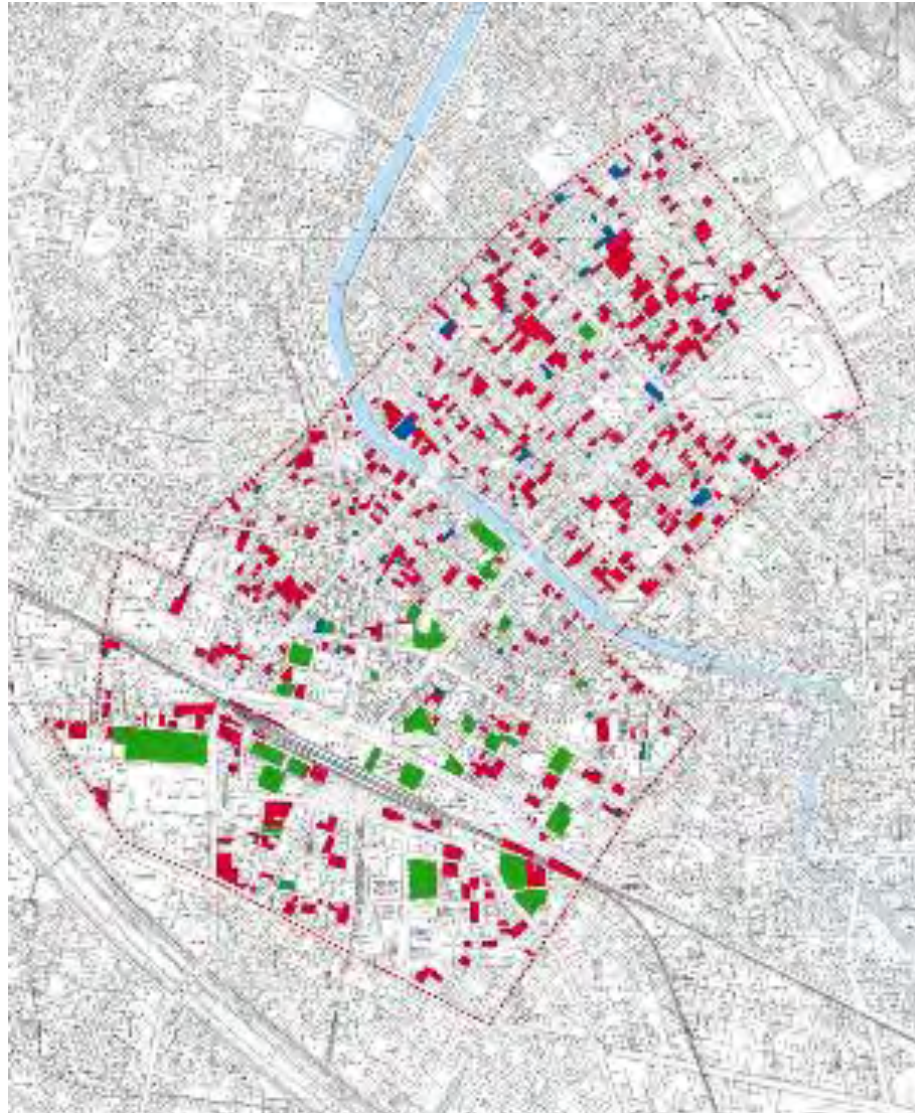
空き地と駐車場

分類	H15 (ha)	H19 (ha)
空き地	0.44	1.1
月極駐車場	12.25	14.03
時間貸し駐車場	5.28	5.46

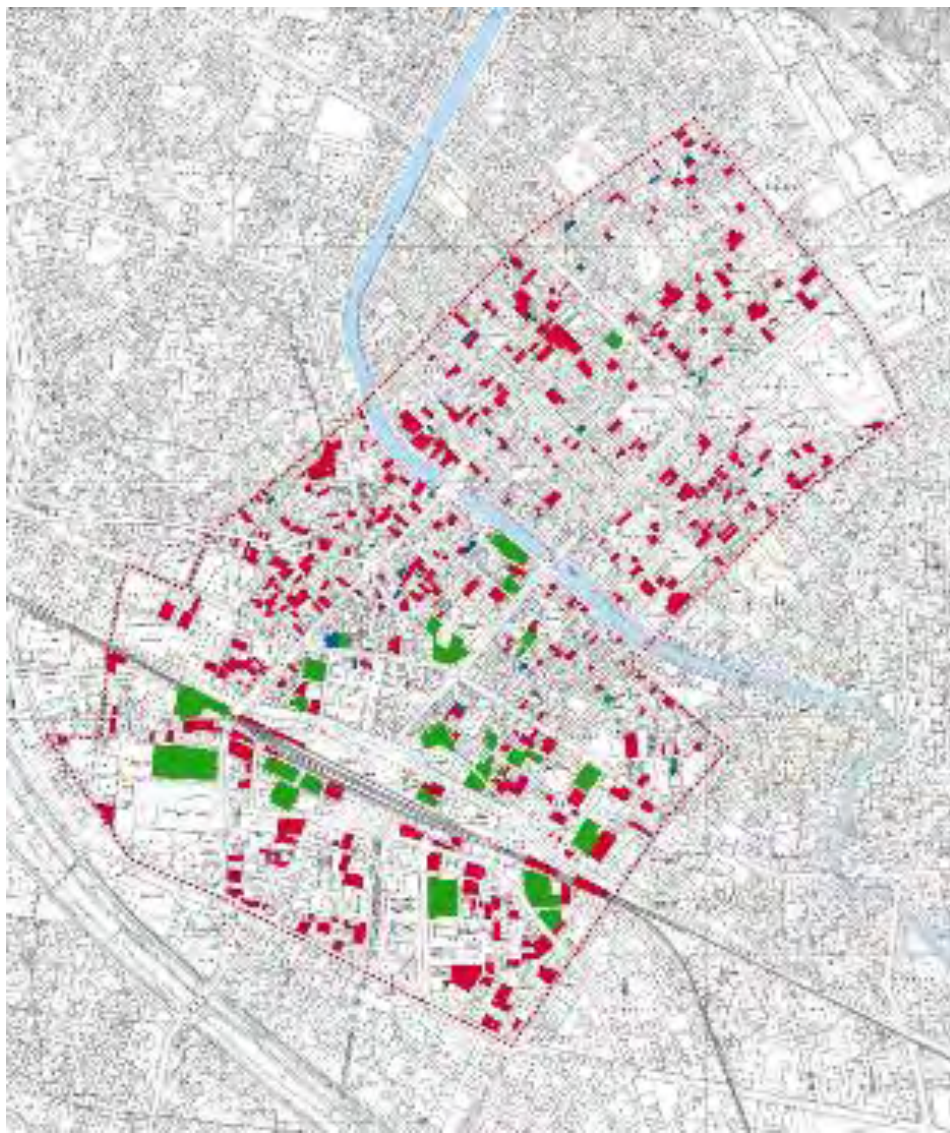
鳥取市中心市街地活性化基本計画より作成

- ・空き地は袋川以北を中心に4年間で急増
- ・今町、南町では空き地、月極駐車場の減少が見られる
- ・袋川以北において、大幅に空き地、月極駐車場が増加
- ・時間貸し駐車場は駅周辺に集中

空き地、駐車場(平成19年) 鳥取市調べ:赤が月極駐車場



空き地、駐車場（平成15年）



空き店舗、駐車場化の要因

- 賃料を安くしてまで貸したくない。
- 住居部分に仏壇があり、貸したくない。
- 店舗としては利用していないが倉庫代わりに今も利用している。
- 相続などで所有者が県外にいるケースでは手続き等がやりにくい。
- 駐車場への需要があるため、駐車場にしたほうが確実に儲かる。

空地空家対策の提言

—誘導政策による空地空家対策—

1. 中心市街地面積200haのうち、50ha程度を連担市街地エリアとして指定。
2. 空地空家には空地空家税を課す。
3. 空地空家で利用方向が見出せない場合は、信託、新借地等で中核会社に権利移転。ここでは、土地信託方式を提言。
4. 信託受託会社は、受託不動産を開発。市はこれに対して公共施設の導入等支援を行う。
5. 地権者は信託配当を受ける。
6. 街づくり会社を作り、地権者の相談に与かる。街づくり会社が信託受託会社となることも想定。

図 14 中心市街地の土地区画整理事業の状況

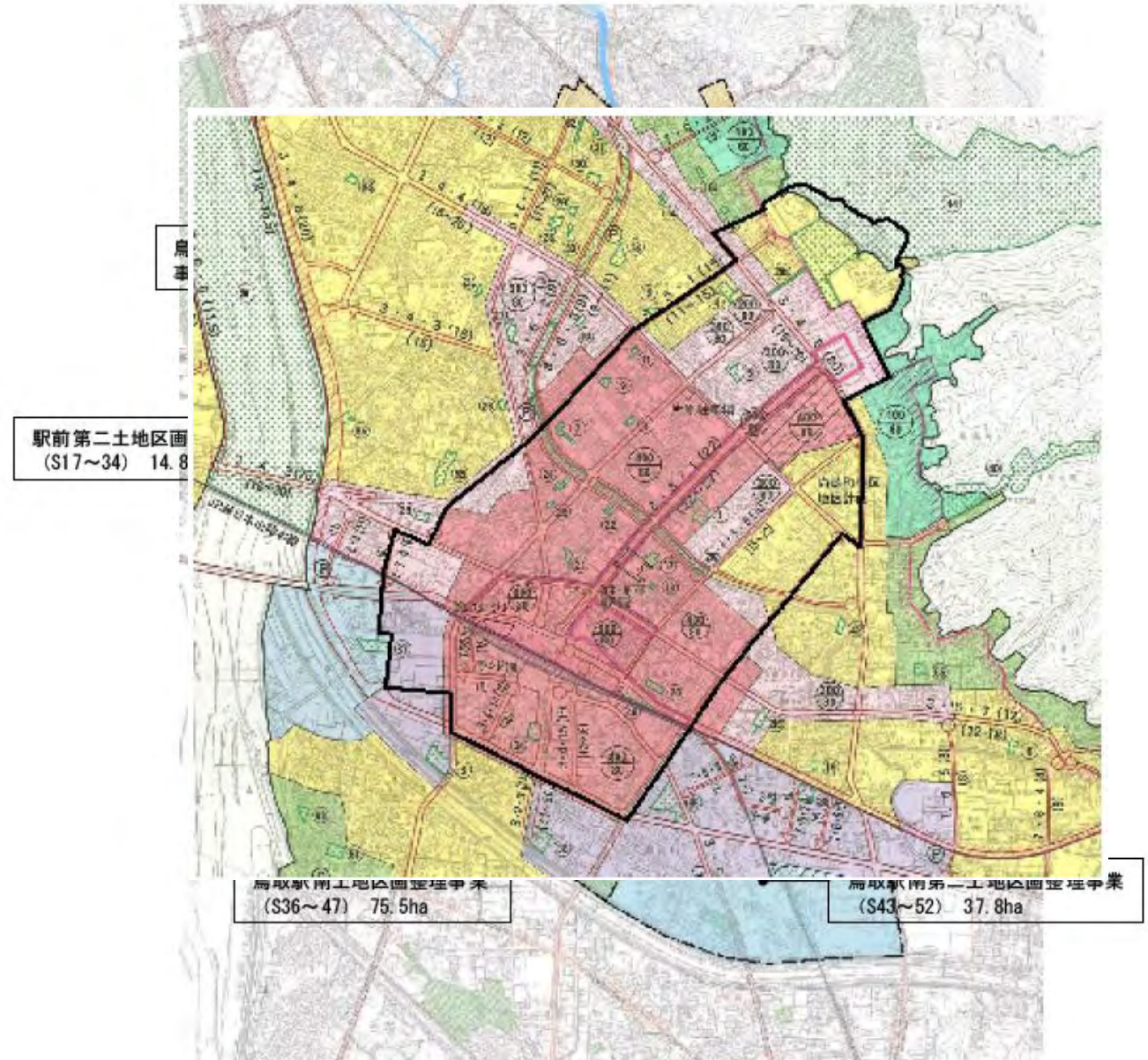
鳥取市

20.2万人

中心市街地

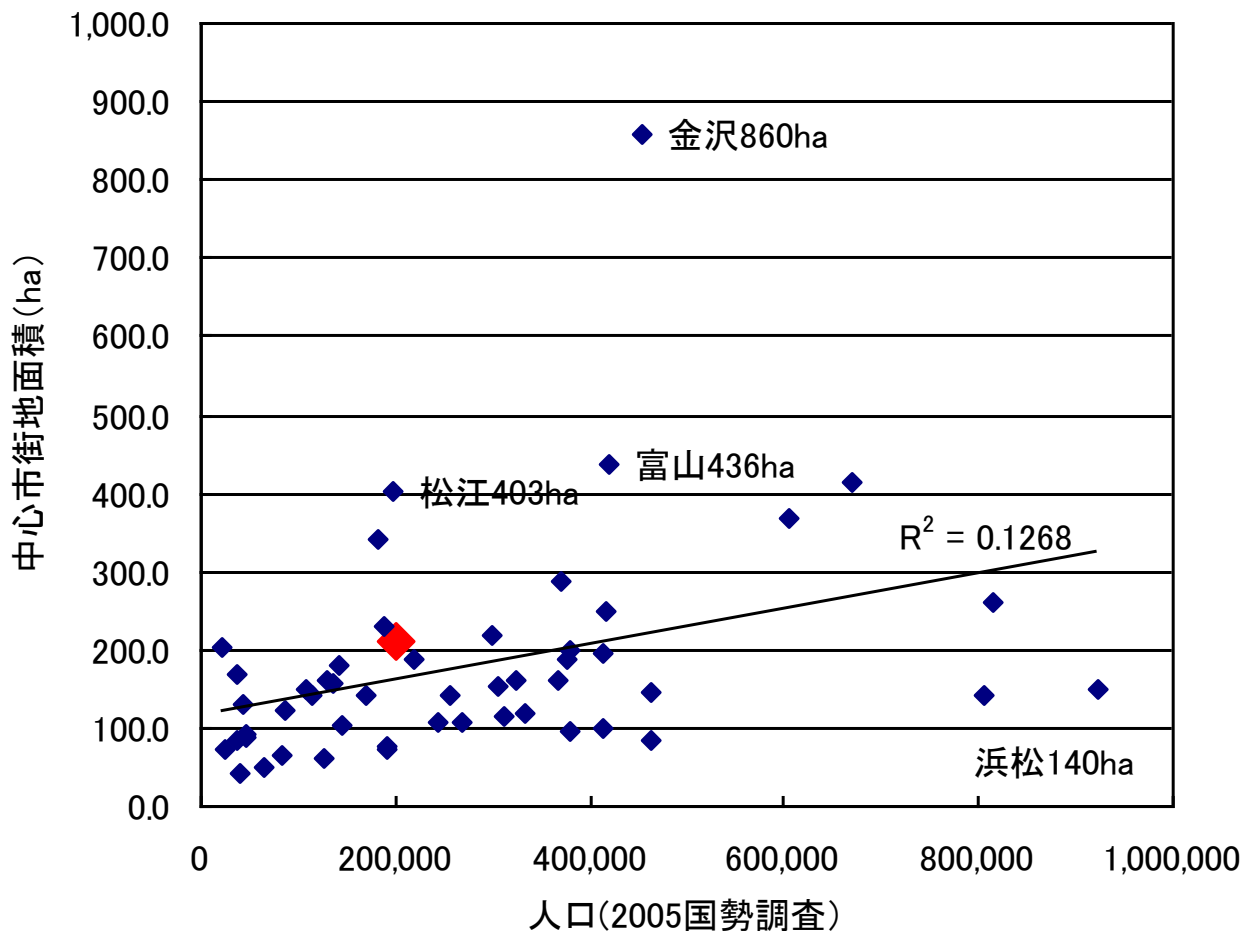
210ha

12,268人
(2007)



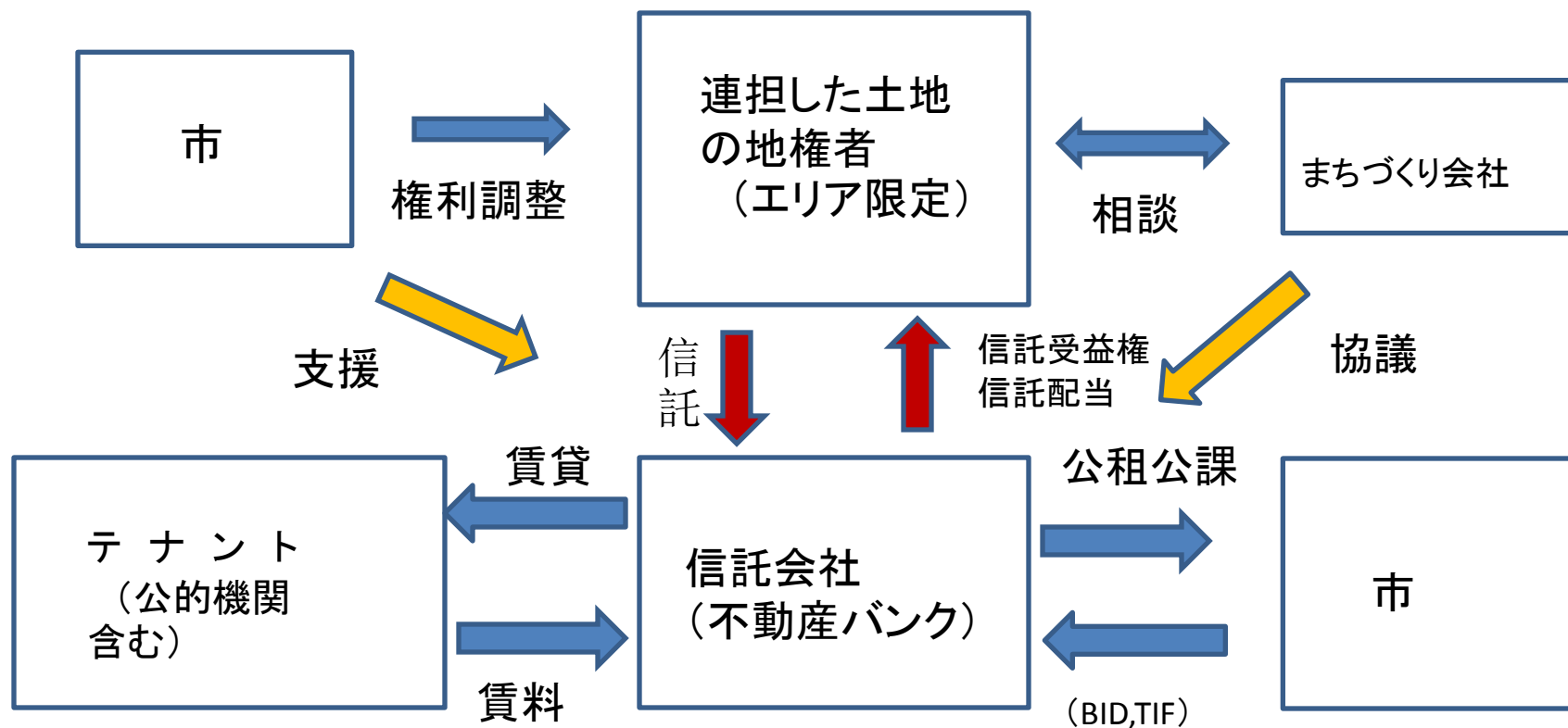
市人口と中心市街地面積の関係

市人口と中心市街地面積との関係



- ほぼ無関係→各都市の政策的判断による

エリア限定信託方式導入による空き地空き家対策構図



空地空家問題の拡大

1. 中心市街地における空き地空き家問題の更なる問題化
2. 都市景観上の問題と都市内危険地域の深刻化
3. 予防措置としての(空き地)空き家対策の議論(震災・首都圏直下型地震対策)
4. 地域による空き地空き家問題の多様性と深刻化
 - ・廃地廃屋問題
 - ・放棄古民家
 - ・所有者不在空き地空き家問題(税と取り壊し費用問題) 等
5. 地方分権と地方条例の機能の変化
 - ・地域単位での空き地空き家対策の実施例の増加

■「空き家条例」続々、防犯・防災上の危険で(111107読売新聞)

- ・空き家の適切な管理を所有者に義務付け、撤去規定も盛り込んだ「空き家条例」が、埼玉県所沢市など9自治体で制定されたことが読売新聞の調査でわかった。
- ・管理不十分な空き家には不審者の出入りや放火など防犯上の問題のほか、災害時の危険もある。国が抜本的な対処方針を示さない中、条例制定の動きはさらに広まりそうだ。
- ・総務省の2008年の調査によると、賃貸住宅の空室や別荘なども含む全国の空き家は約757万戸。
- ・08年までの10年間に約180万戸増えた。背景には核家族化や少子化、山間部の過疎化などがあるという。
- ・建築基準法により、自治体は著しく危険な建物の撤去を所有者に命令できるが、具体的手続きの規定はない。
- ・国土交通省は「自治体の実効的に対応できる方策が必要だ」として10年度に調査を予定していたが、事業仕分けで予算計上が見送られたままだ。
- ・こうした中、条例で独自に対策に乗り出す自治体が出てきた。昨年7月に全国で初めて制定した埼玉県所沢市では、管理不十分な所有者に適切な措置を取るよう指導や命令を行い、最終的に応じない場合は所有者名を公表するとした。

○「空き家条例」制定状況

§ 制定済み

所沢市、ふじみ野市、川島町、柏市、足立区、和歌山県、松江市、香南市、宗像市

§ 検討中

横手市、大仙市、松戸市、流山市、船橋市、墨田区、坂井市、萩市、日南市

英仏空地空家政策からの示唆

1. 土地所有権のベースの違い(絶対的所有権の成り立ちの相違)が前提。
2. 空き地空き家対策によって立つ政策が何か
 - ・危険物対策、犯罪対策がベース。
 - ・地方再生、景観保護は歴史的背景が必要。
3. 土地建物一体化政策はどうか。
4. 空き地空き家対策のための土地先買い及び収用は可能か。
 - ・何らかのエリア限定を行い、強制力を設定(フランスのZAC等)。
5. 具体的プロジェクトを行う地域公的事業主体(フランスのSEM,SPL等)。
6. 空地空家政策のベースにより、強制的政策又は市場型政策が採用される。
7. 空地空家対策としての税制の適用の可能性(フランス1998年法「空き住居税」の例)

わが国空地空家対策の論点

1. 憲法29条1・2項との関係

- ・2項の公共性の基準は現状ではかなり限定的
- ・土地基本法制定時の議論は、地価高騰への対策面からの議論？
- ・新たな課題としての空地空家問題において、再度の議論は可能か。
- ・地方分権推進による地方条例主導型で、どの程度まで可能か。1963年奈良県ため池条例事件判決における「災害防止上の必要がある場合には財産権の行使を条例で規制すること」。

2. 我が国における最近の空き家対策条例制定事例の増加

- ・調査⇒勧告⇒執行スキーム

3. 空き地空き家対策のよって立つ政策による対策

- ・危険物対策、犯罪対策に関連しては、強制的(所有権制約)政策を採用することは可能か。その場合に第二種区画整理事業等の方策(土地収用、先買いの導入)の採用は可能か。
- ・地域経済再生、中心市街地活性化に関連しては、誘導政策を採用。
- ・誘導政策としては、所有権と利用権を分離して、利用権を何らかの形で(信託、借地)集約・活用することは可能か(⇔鳥取提言)

4. その他の論点

- ・空地空家の定義(駐車場利用は空地か)
- ・危険物建物の危険物基準
- ・都市内空地空家(保有願望)と地方における廃地廃屋(取り壊し・譲渡願望)の違い。

わが国空地空家対策スケルトン案

1. 強制型

①対象地域

- ・危険物除去、犯罪・防災予防が必要な地域
- ・空き家対策が主。

②行政措置

- ・条例制定が必要。地域により、何を対象空家、措置を決める。

③具体的施策

- ・空家調査⇒対象空家の限定⇒勧告⇒強制執行
- ・調査体制を整える必要あり(北区の事例)
- ・勧告内容は地域により検討(入居、地域管理・活用、取り壊し、行政購入 等)

2. 誘導型

①対象地域

- ・地域再生、軽度の危険物・犯罪予防が必要な地域
- ・空地空家が対象

②行政措置

- ・行政政策設定、実行組織の組成が必要
- ・エリア限定が前提となる。

③具体的施策

- ・所有権と利用権を分離、利用権の移転(新借地、信託、売却 等)
- ・対象空地空家への負担増と、公共支援。
- ・鳥取不動産学会提示スキームも一案。